

# Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader - ABS 18

Dessa allmänna bestämmelser är avsedda att användas för entreprenadavtal vid uppförande eller tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (småhusentreprenader) som en näringsidkare utför åt en konsument. För reparations- och ombyggnadsarbeten bör istället de allmänna bestämmelserna i Hantverkarformuläret 17 användas.

## Konsumenttjänstlagen

1-3 §§ konsumenttjänstlagen

1. För entreprenaden gäller konsumenttjänstlagen (1985:716) och vad som föreskrivs nedan i dessa bestämmelser. För att underlätta jämförelser mellan dessa bestämmelser och konsumenttjänstlagens tvingande bestämmelser görs hänvisningar till lagens rubriker och paragrafer. Dessutom återges några paragrafer i konsumenttjänstlagen (i gråmarkerade rutor).

## Begreppsbestämningar

*Beställare:* motsvarar konsument i konsumenttjänstlagen.

*Entreprenör:* motsvarar näringsidkare i konsumenttjänstlagen.

*Entreprenad:* kontraktarbeten med ändringar och tilläggsarbeten enligt 8 § konsumenttjänstlagen samt punkt 9 och 10 i dessa bestämmelser.

*Kontraktarbete:* arbeten som enligt kontraktshandlingarna ingår i entreprenörens åtagande (motsvarar tjänst, arbete och uppdrag i konsumenttjänstlagen).

## Uppdraget m.m.

### Utförande och material

4-7 och 51 §§ konsumenttjänstlagen.

2. För riktigheten av uppgifter, material, undersökningsmaterial, konstruktioner och utsättning svarar den part som tillhandahållit dem.
3. Entreprenören förutsätts före avgivandet av anbud ha skaffat sig den kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse som kan erhållas genom besök på platsen. Härigenom inskränks inte konsumentens ansvar enligt punkt 2 i dessa bestämmelser.

Entreprenörens undersökningsplikt enligt föregående stycke omfattar inte uppgifter som endast kan erhållas genom demontering, förstörande åtgärder eller markundersökningar.

Entreprenören förutsätts överta arbetsområdet i det skick det hade vid tiden för avgivande av anbudet. Om arbete inom arbetsområdet ska utföras före entreprenadens påbörjande, förutsätts arbetsområdet övertaget i det skick det kunnat antas befinna sig i efter ifrågasvarande arbetes utförande.

4. Om det vid tidpunkten för anbudets avgivande saknas uppgift om visst förhållande som berör entreprenaden, ska detta förhållande antas vara sådant som med hänsyn till omständigheterna kunnat förutsättas vid en fackmässig bedömning.
5. Oaktat vad som föreskrivs i punkt 2-4 i dessa bestämmelser, är entreprenören skyldig att före kontraktets ingående och inför ändringar eller tilläggsarbete enligt punkt 9 eller 10 i dessa bestämmelser upplysa och i förekommande fall avråda beställaren om sådant förhållande rörande

kontraktarbetenas, ändringens eller tilläggsarbetets beskaffenhet eller ändamålsenlighet, som entreprenören kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för beställaren.

6. Omfattningen av kontraktarbetena, priset eller grunderna för hur priset bestäms, tiden för betalning och tiden för kontraktarbetenas avslutande bestäms av kontraktshandlingarna.

Behövligt material ingår i kontraktarbetena, om inte annat får anses avtalat.

## 51 § Vid småhusentreprenad gäller vad konsumenten påstår har avtalats om

1. arbetets omfattning,
  2. priset eller grunderna för hur priset bestäms,
  3. tiden för betalning, och
  4. tiden för arbetets avslutande,
- om inte annat framgår av ett skriftligt avtal eller av omständigheterna i övrigt.

7. Entreprenören är ensam behörig att leda entreprenadens utförande.

Beställaren får besöka arbetsplatsen under förutsättning att han underrättar arbetsledningen och följer dess direktiv.

Beställaren utövar den kontroll över entreprenaden som han anser lämplig. Sådan kontroll medför inte någon inskränkning i entreprenörens kontraktsenliga ansvar. Vid kontroll ska i möjlig utsträckning undvikas att hinder uppkommer för entreprenadens utförande.

Om beställaren utsett en kontrollant äger denne vidta de åtgärder som kontrollens utövande kräver. Andra åtgärder äger han vidta endast om han bemyndigats därtill.

Kontrollanten äger för kontrollens utövande fritt tillträde till arbetsområdet. Han äger även i detta syfte utan ersättning använda entreprenörens på arbetsområdet befintliga instrument och för kontroll avsedda anordningar och verktyg samt därvid erhålla behövlig handräckning. För sådan handräckning utgår ersättning till entreprenören.

Entreprenören ska under entreprenadtiden utföra och dokumentera åtaganden enligt upprättad kvalitetsplan och miljöplan. Beställaren har rätt att ta del av dokumentationen.

8. Parterna ska hålla varandra underrättade om förhållanden som part insett eller bort inse kan vara av betydelse för entreprenaden. Om en part underlåter att underrätta om ett sådant förhållande, ska han ersätta därigenom uppkommen skada.

## Ändringar och tilläggsarbeten

8 § konsumenttjänstlagen

9. Innan andra ändringar och tilläggsarbeten än sådan som regleras i 8 § konsumenttjänstlagen påbörjas bör parterna skriftligen avtala om omfattningen av

ändringen eller tilläggsarbetet, priset eller grunderna för hur priset bestäms, tiden för betalning och tiden för arbetets avslutande alternativt dess påverkan på kontraktstiden. I annat fall gäller i dessa delar vad beställaren påstår har avtalats, om inte annat framgår av omständigheterna i övrigt.

10. Med arbeten enligt punkt 9 i dessa bestämmelser eller 8 § konsumenttjänstlagen likställs arbete som föranleds av

att uppgifter som beställaren svarar för enligt punkt 2 i dessa bestämmelser inte är riktiga,

att arbetsområdet eller andra förhållanden av betydelse avviker från vad som ska förutsättas enligt punkt 3 i dessa bestämmelser, eller

att förhållande som avses i punkt 4 i dessa bestämmelser inte är sådant som det ska förutsättas vara.

Vid bedömning av om sådant arbete ska likställas med ändringar och tilläggsarbete, ska entreprenörens skyldigheter enligt punkt 5 i dessa bestämmelser beaktas.

Entreprenören ska underrätta beställaren och begära dennes anvisningar innan arbete enligt denna punkt utförs. Utförs sådant arbete utan underrättelse är entreprenören inte berättigad till ersättning utöver kontraktssumman, om inte sådan påföljd skulle vara oskälig.

11. Om entreprenören på grund av författningsändring blir skyldig att utföra arbeten utöver vad han rimligen borde ha förutsatt, ska reglering av kontraktssumman ske.

## Fel

### Vad som avses med fel

9-15 och 58-60 §§ konsumenttjänstlagen

**58 § Om slutbesiktning görs enligt 53 §, gäller följande i stället för 12 §.**

**Bedömningen av om småhusentreprenaden är felaktig skall göras med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.**

**Vid tillämpningen av 39 § skall vad som där sägs om händelse som har inträffat före den tidpunkt som avses i 12 § i stället tillämpas på händelse som har inträffat före den tidpunkt då entreprenaden godkändes vid slutbesiktning.**

**59 § Oavsett vad som föreskrivs i 12 § första stycket och 58 § andra stycket skall småhusentreprenaden alltid anses felaktig om ett förhållande som avses i 9, 10 eller 11 § visar sig inom två år efter det att entreprenaden godkändes vid slutbesiktning eller, om slutbesiktning inte har gjorts, inom två år efter det att arbetena avslutades. Detta gäller dock inte om näringsidkaren gör sannolikt att förhållandet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.**

**60 § Sedan en småhusentreprenad har godkänts vid en slutbesiktning enligt 53 §, får konsumenten endast åberopa fel som har antecknats i besiktningsutlåtandet.**

**Trots första stycket får konsumenten åberopa fel som**  
**1. konsumenten har påtalat vid slutbesiktningen men som besiktningsmannen inte har ansett utgöra fel,**  
**2. besiktningsmannen varken har märkt eller borde ha märkt vid slutbesiktningen, eller**  
**3. har påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från slutbesiktningen.**

12. Om varor som ingår i entreprenaden omfattas av särskilda garantiåtaganden, svarar garantigivaren för dessa efter det att entreprenörens ansvar enligt 59 § konsumenttjänstlagen upphört.

### Påföljder vid fel

16 och 19-23 §§ konsumenttjänstlagen

### Reklamation

17-18 och 61 §§ konsumenttjänstlagen

**61 § Av 17 § framgår att en konsument som vill åberopa att tjänsten är felaktig skall underrätta näringsidkaren om detta (reklamation).**

**Vid en småhusentreprenad gäller att reklamation inte behöver göras i fråga om fel som**

**1. har antecknats i ett besiktningsutlåtande enligt 56 §, eller**

**2. har påtalats av konsumenten enligt 60 § 3.**

**Om det vid småhusentreprenad har gjorts en slutbesiktning enligt 53 §, får reklamation enligt 17 § första stycket inte göras senare än tio år efter det att småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket, såvida inte annat följer av garanti eller liknande utfästelse.**

### Avhjälpande

20 § konsumenttjänstlagen

13. Avhjälpande ska ske snarast från det att besiktningsutlåtandet tillställts entreprenören och i vart fall inom två månader om inte särskilda omständigheter föreligger att förlänga tiden.

14. Fel som inte i väsentlig grad påverkar entreprenadens bestånd, utseende eller möjlighet att använda den på ett ändamålsenligt sätt är entreprenören inte skyldig att avhjälpa, om detta skulle vara oskäligt med hänsyn till avhjälpandekostnader och andra omständigheter.

Vid tillämpning av föregående stycke är beställaren berättigad till avdrag på entreprenadsumman med belopp motsvarande skillnaden mellan värdet på entreprenaden i kontraktsenligt respektive felaktigt skick. Beloppet ska dock inte understiga den besparing entreprenören gjort genom det felaktiga utförandet.

15. Beställaren ska lämna entreprenören tillträde till fastigheten för besiktning, intrimning, justering, avhjälpande av fel eller åtgärdande av skada samt om så erfordras, ombesörja att eventuella hinder såsom väggdekorationer, bokhyllor, möbler etc., flyttas, så att erforderligt arbetsområde erhålles.

Entreprenören ska i samband med åtgärder enligt första stycket samråda med beställaren för att i skäligen utsträckning undvika att olägenhet uppkommer för beställaren.

Entreprenören svarar inte för finstädnad efter åtgärder enligt första stycket.

### **Prisavdrag och hävning**

21-23 §§ konsumenttjänstlagen.

### **Entreprenörens dröjsmål**

#### **Entreprenörens rätt till tidsförlängning**

16. Kontraksarbetena ska vara färdigställda och tillgängliga för slutbesiktning vid kontraktstidens utgång.

Kontraktstiden ska förlängas eller avkortas i den utsträckning ändringar och tilläggsarbeten enligt 8 § konsumenttjänstlagen eller punkt 9 och 10 i dessa bestämmelser föranleder ökad eller minskad tidsåtgång.

Om någon tid för färdigställande inte har avtalats, ska entreprenaden vara färdigställd inom den tid som är skälig med hänsyn till särskilt vad som är normalt för en entreprenad av samma art och omfattning.

Intrimning, justering eller provning som ingår i entreprenaden ska vara fullgjord inom entreprenadtiden om inte lämplig årstid eller entreprenadens ibruktagande bör avvaktas.

17. Entreprenören äger rätt till erforderlig förlängning av kontraktstiden, om han hindras att färdigställa kontraksarbetena inom kontraktstiden på grund av omständigheter utanför hans kontroll som han inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid avtalets ingående samt att han inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit dess menliga inverkan.

18. Part ska utan dröjsmål underrätta motparten om förhållande som parten insett eller borde ha insett skulle medföra försening.

Om part underlåter att lämna sådan underrättelse, får han inte åberopa förhållandet annat än om motparten insett eller borde ha insett detsamma.

### **Vad som avses med dröjsmål**

24 § konsumenttjänstlagen

19. Dröjsmål på entreprenörens sida föreligger om han överskrider kontraktstiden eller den ändrade tid för färdigställande som ska gälla enligt punkt 16 eller 17 i dessa bestämmelser.

Dröjsmål på entreprenörens sida föreligger också, om han inte iakttar en överenskommen tid för påbörjande av kontraksarbetena eller för ett arbetes framskridande, under förutsättning att entreprenören inte har rätt till tidsförlängning enligt punkt 16 eller 17 i dessa bestämmelser.

### **Påföljder vid dröjsmål m.m.**

25-30 §§ konsumenttjänstlagen

### **Entreprenörens skadeståndsskyldighet**

31-35 §§ konsumenttjänstlagen

20. Entreprenörens ersättningsskyldighet enligt 31 § (skadestånd på grund av fel eller dröjsmål) och 32 § (skadeståndsskyldighet i övrigt) konsumenttjänstlagen omfattar inte ideell skada eller förlust i näringsverksamhet.

### **Priset m.m.**

36-37 §§ konsumenttjänstlagen

21. Priset för kontraksarbetena - kontraktssumman - eller grunderna för hur priset beräknas ska anges i kontraktet. Kontraktssumman ska regleras med hänsyn till ändringar och tilläggsarbeten enligt punkt 9 eller 10 i dessa bestämmelser. Ändringar och tilläggsarbeten ska, om inte annat överenskommit debiteras eller krediteras allt eftersom de utförs. Har priset för sådana arbeten inte bestämts, ska beställaren betala eller krediteras vad som är skäligt med hänsyn till arbetenas art, omfattning och utförande, gängse pris eller beräkningssätt för motsvarande arbeten vid avtalstillfället samt omständigheterna i övrigt.

22. Oavsett ersättningsform, dvs. fast pris eller löpande räkning, får kontraktssumman, med justering för tillägg och avdrag, regleras med hänsyn till följande:

1. Ändring av mervärdesskatten
2. Ändring av sådana statliga och kommunala avgifter som entreprenören ska betala
3. Ändrat utförande på grund av myndighetsbeslut eller åtgärd.

### **Pristillägg**

38 § konsumenttjänstlagen

23. Vid hinder enligt punkt 17 i dessa bestämmelser regleras entreprenörens rätt till ersättning för därigenom orsakad kostnad i 38 § 2 p. eller 45 § konsumenttjänstlagen.

### **Betalning efter olyckshändelse**

39 § konsumenttjänstlagen

### **Specificerad räkning**

40 § konsumenttjänstlagen

### **Tid för betalning**

41 och 52 §§ konsumenttjänstlagen

**52 § 2 st. Om det enligt 53 § skall göras en slutbesiktning, har konsumenten, trots 41 § första stycket, rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till dess småhusentreprenaden har godkänts enligt 56 § andra stycket.**

### **Avbeställning**

42-44 §§ konsumenttjänstlagen

### **Konsumentens dröjsmål**

45-50 §§ konsumenttjänstlagen

### **Besiktning m.m.**

24. Part får under entreprenadtiden påkalla *förbesiktning* av arbete som är svåråtkomligt för besiktning efter färdigställandet, som tas i bruk före färdigställandet eller då övrigt särskilda skäl föreligger.

Part får efter entreprenadtidens utgång påkalla särskild besiktning avseende fel enligt 9 § konsumenttjänstlagen, som framträtt efter slutbesiktningen eller som påtalats av beställaren i enlighet med 60 § 3 konsumenttjänstlagen.

Part äger påkalla *efterbesiktning* för konstaterande av om fel avhjälpes.

Inför utgången av den tid som anges i 59 § konsumenttjänstlagen får part vidare påkalla § 59-besiktning för konstaterande av om fel enligt 9 § konsumenttjänstlagen framträtt under perioden.

Besiktning enligt denna punkt ska göras utan dröjsmål efter påkallandet. Efterbesiktning görs dock istället utan dröjsmål efter avhjälpandet.

### **Slutbesiktning**

53 § konsumenttjänstlagen

25. Slutbesiktning ska göras efter det att entreprenaden har avslutats, om inte parterna kommer överens om annat.

Del av entreprenaden kan efter parternas överenskommelse göras till föremål för kompletterande slutbesiktning. Kompletterande slutbesiktning utgör inte hinder för entreprenadens godkännande, om inte annat avtalats.

54 och 56 §§ konsumenttjänstlagen

**54 § 3 st. Besiktningsmannen ska så snart som möjligt kalla parterna samt den kontrollansvarige enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900) till slutbesiktningen.**

**56 § Vid en slutbesiktning enligt 53 § skall besiktningsmannen undersöka om småhusentreprenaden är felaktig enligt 9 §.**

Resultatet av slutbesiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om de förhållanden som besiktningsmannen anser utgöra fel. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om förhållanden som konsumenten anser utgöra fel enligt 9, 10 eller 11 §.

Om småhusentreprenaden inte är felaktig enligt 9 § eller de konstaterade felen är av mindre betydelse, skall besiktningsmannen godkänna entreprenaden. Om småhusentreprenaden inte godkänns och parterna inte bestämmer annat, skall en ny slutbesiktning göras vid ett senare tillfälle. Näringsidkaren skall i god tid underrätta besiktningsmannen om när en ny slutbesiktning kan göras.

Allmän domstol får på talan av konsumenten eller näringsidkaren pröva de frågor som besiktningsutlåtandet behandlar.

### **Överbesiktning**

26. Part får påkalla överbesiktning av besiktning enligt punkt 24 och 25 i dessa bestämmelser. Genom överbesiktningen prövas de frågor som har föranlett densamma, som fråga om entreprenadens godkännande, förekomsten av fel eller ansvar för fel. Sådant påkallande ska ske inom en månad efter det att part fått besiktningsutlåtande över den besiktning som ska överprövas, om inte särskilda skäl föreligger för att förlänga tiden.

Överbesiktning utförs av en person som parterna gemensamt utser.

Överbesiktning ersätter den besiktning eller den del av besiktning som föranlett påkallandet.

### **Besiktningsman**

55 § konsumenttjänstlagen

27. Besiktning enligt punkt 24 i dessa bestämmelser utförs av en person som utses av beställaren eller av parterna gemensamt. En sådan besiktningsman och

besiktningsman som parterna gemensamt utsett för besiktning enligt punkt 26 i dessa bestämmelser ska ha den erfarenhet och kunskap som krävs för uppdraget och ska utföra sitt uppdrag med opartiskhet och självständighet.

### **Ersättning till besiktningsman**

57 § konsumenttjänstlagen

28. Om inte annat överenskommit betalas ersättningen till besiktningsman enligt följande:

*Förbesiktning och § 59-besiktning:* Av påkallande part.

*Efterbesiktning:* Av entreprenören om fel i större omfattning kvarstår vid efterbesiktningen och i annat fall av beställaren.

*Slutbesiktning och kompletterande slutbesiktning:* Av beställaren.

*Ny slutbesiktning:* Entreprenören svarar för den del av ersättningen som hänför sig till den nya slutbesiktningen.

*Överbesiktning och särskild besiktning:* Med hänsyn till utgången ska besiktningsman besluta hur ersättningen ska fördelas mellan parterna.

### **Entreprenörens försäkringar**

29. Entreprenören ska ha allriskförsäkring för skador på entreprenaden. Beställaren ska vara medförsäkrad. Försäkringen ska gälla under entreprenadtiden och under två år efter entreprenadens godkännande såvitt gäller skador för vilka entreprenören ansvarar. Försäkringsbeloppet ska motsvara återanskaffningsvärdet av entreprenaden jämte material, varor och arbete som beställaren tillhandahåller. Självrisken ska högst vara ett prisbasbelopp enligt socialförsäkringsbalken (2010:110)

Entreprenören ska vidare ha ansvarsförsäkring för entreprenadverksamhet under entreprenadtiden och under två år efter entreprenadens godkännande. Försäkringsbeloppet ska lägst vara 200 prisbasbelopp. Självrisken ska högst vara ett prisbasbelopp.

Med basbelopp förstås prisbasbeloppet vid tiden för entreprenadavtalets ingående.

Entreprenören ska tillstålla beställaren bevis om att överenskomna försäkringar finns. Om entreprenören underlåter detta och rättelse inte sker, får beställaren på entreprenörens bekostnad själv teckna försäkring.

Vid skada åligger det part att utnyttja avtalad försäkring.

30. I lagen (2014:227) om färdigställandeskydd finns bestämmelser om färdigställandeskydd. Beställaren ska se till att det finns färdigställandeskydd om det krävs enligt nämnda lag. Parterna ska avtala om vem som ska teckna färdigställandeskyddet.

### **Twistlösning**

31. Twist avgörs av allmän domstol. Beställaren (konsumenten) kan också anmäla tvister till Allmänna reklamationsnämnden ([www.arn.se](http://www.arn.se)), Box 174, 101 23 Stockholm. Konsumenter kan även få vägledning av hemkommunens konsumentvägledare eller Hallå konsument.